

# Derecho De Arrendamiento

## Ordenanza de Derecho De Arrendamiento Propuesta

### Reunión Comunitaria

**19 de Agosto, 2017**



# Derecho De Arrendamiento

**¿Objetivo de esta reunión comunitaria?**

- **Llevar a cabo la divulgación a los residentes y arrendadores de una ordenanza de "Derecho de Arrendamiento" propuesta e informar al Consejo Municipal sobre estos esfuerzos para su examen en una reunión futura del Consejo (septiembre de 2017)**

# Derecho De Arrendamiento

## ¿Qué hace la ordenanza de Derecho de Arrendamiento propuesta?

- La ordenanza propuesta requiere que los arrendadores ofrezcan contratos de arrendamiento a los inquilinos en Glendale.
- Propósito: Proporcionar a los inquilinos estabilidad de vivienda y minimizar el desplazamiento en un mercado de viviendas de alquiler volátil.

# Derecho De Arrendamiento

**¿Es la ordenanza de Derecho de Arrendamiento propuesta control de alquileres?**

- **La ordenanza propuesta NO es una medida de control de alquileres. A los propietarios se les permitirá establecer sus propias tarifas de alquiler y aumentos de alquiler, siempre y cuando cumplan con los términos establecidos en la ordenanza propuesta.**

# Derecho De Arrendamiento

## ¿Hay excepciones?: SI

- Las viviendas de alquiler ubicadas en una parcela que contenga cuatro o menos viviendas residenciales o dentro de un desarrollo urbanístico de interés común;
- Habitaciones o alojamientos en hoteles;
- Viviendas de sección 8 y/u otras viviendas subvencionadas por el gobierno;
- Viviendas de alquiler sujetas a un pacto o acuerdo con una agencia gubernamental, incluyendo el Ayuntamiento, la Autoridad de Vivienda, el Estado de California o el gobierno federal, restringiendo la tarifa de alquiler que se puede cobrar por esa vivienda.

# Derecho De Arrendamiento

¿Hay excepciones?: SI

- **Viviendas de alquiler donde el arrendamiento es una condición de empleo bajo un acuerdo o contrato de alquiler escrito o una vivienda arrendada a una corporación; y**
- **Otras circunstancias limitadas.**

# Derecho De Arrendamiento

**El Consejo Municipal celebró una serie de reuniones el año pasado en las que examinaron los problemas de vivienda en Glendale, en particular los costos de vivienda asociados con el stock de viviendas de alquiler en la Ciudad.**

# Derecho De Arrendamiento

- **El Mercado de CA Tiene Escasez de Oferta de Vivienda y Sufre Efectos Persistentes de la Caída Financiera de la Vivienda y la Gran Recesión**
- **El Promedio del Costo de la Vivienda en CA es Más Alto que los EE.UU.**
  - **Costos de Vivienda de CA 2.5X Más Altos**
  - **El Alquiler de CA es 50% Más Alto**
- **El Crecimiento de los Costos de Vivienda Ha Superado al Crecimiento de los Ingresos Promedio de los Hogares**

# Derecho De Arrendamiento

- **Alquiler Medio= \$1,309/Mes**
  - Rango en el Condado de LA = 45/88
  - Alquiler Medio de Pasadena = \$1,375/Mes (35)
  - Alquiler Medio de Burbank = \$1,394/Mes (29)
- **Alquiler Medio de la Ciudad de LA = \$1,194/Mes**
- **Alquiler Medio de CA = \$1,243/Mes**

# Derecho De Arrendamiento

## ¿Qué Significa esta Información?

- **CA No Está Construyendo Suficiente Vivienda**
- **Glendale No Es Una Situación Única**
- **Vivienda No Asequible Bajo Condiciones Actuales**
- **Los Edificios Se Venden: Nuevos Propietarios = Alquileres Más Altos**

# Derecho De Arrendamiento

## ¿Qué Significa esta Información?

- Los Ingresos No Aumentan A La Par Que Los Altos Costos De La Vivienda
- La Demanda Está Aumentando La Presión Sobre El Stock De Viviendas Existentes/Proyectadas

**Todo lo anterior resulta en un mercado volátil.**

# Derecho De Arrendamiento

**El Ayuntamiento tiene un compromiso demostrado de proveer vivienda equilibrada y de calidad para los residentes de bajos ingresos a través de una variedad de opciones de vivienda:**

- **Alquiler** (Nueva Construcción, MF Rehab, Bonificación de Densidad, Sección 8)
- **Vivienda en Propiedad** (Nueva Construcción, FTHB, Bonificación de Densidad)
- **Refugio de Emergencia** (Ascencia y Refugio de Invierno)
- **Vivienda de Transición** (Refugio + Cuidado, Proyectos de Localizaciones Dispersas)

# Derecho De Arrendamiento

**En respuesta, el Consejo dirigió a su personal a estudiar la propuesta de nueva legislación que:**

- **Proporcione estabilidad a los inquilinos en un mercado de alquiler volátil;**
- **Minimice el desplazamiento causado por aumentos significativos de la tarifa de alquiler; y**

# Derecho De Arrendamiento

## Dos tipos de contratos de alquiler:

- **Alquiler de Mes a Mes**

*Compromiso de tiempo flexible*

*Los cambios en el acuerdo requieren un aviso de 30 días - 60 en alquiler > 10%  
(Ley estatal - no se permite ningún cambio)*

- **Contrato de Arrendamiento (generalmente contrato de arrendamiento de un año)**

*No se permiten cambios hasta que expire el contrato de arrendamiento*

# Derecho De Arrendamiento

## Ordenanza de Derecho de Arrendamiento Propuesta:

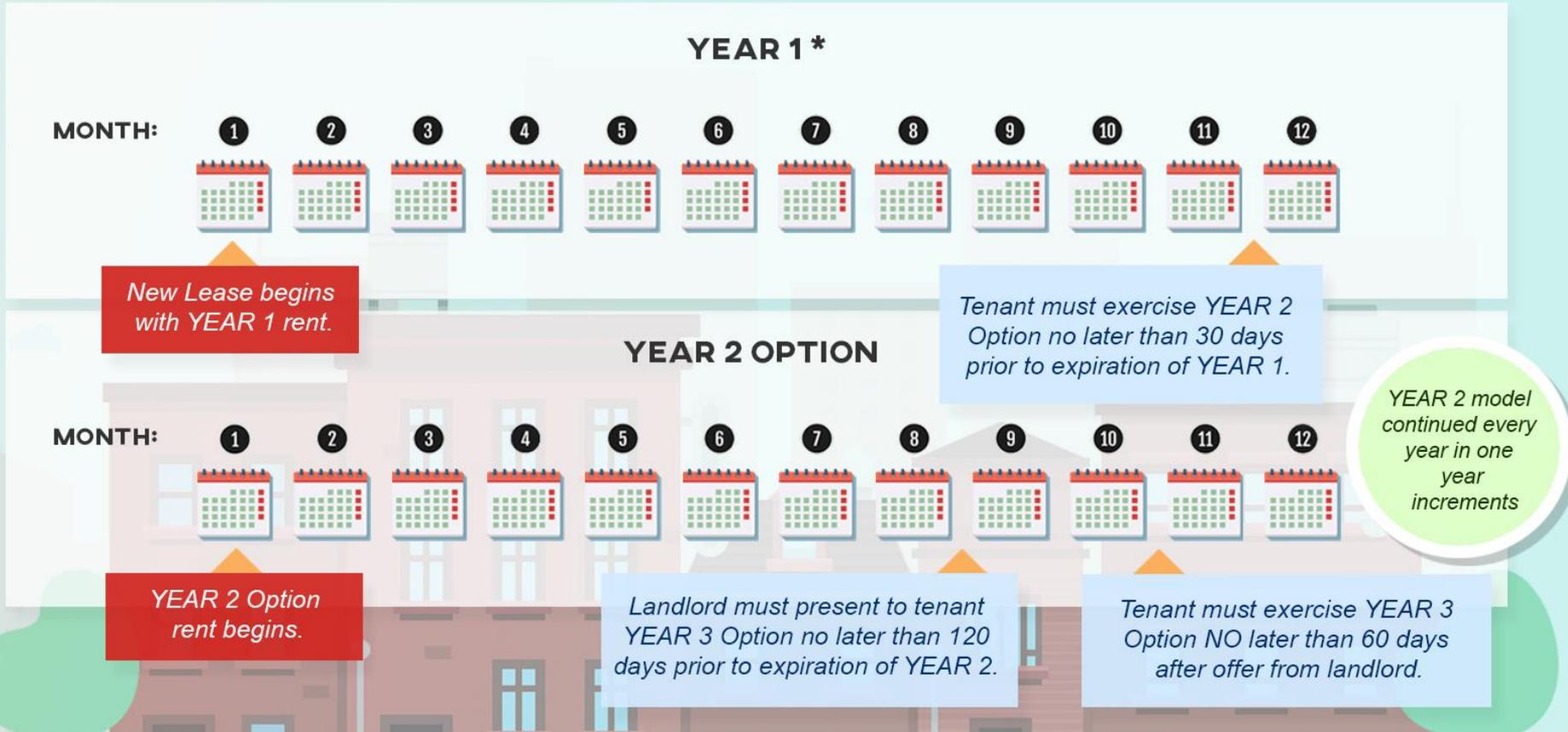
- \* Requiere que los arrendadores ofrezcan un contrato de arrendamiento de un año, con una opción para renovar por un segundo año.
- \* Requiere que el inquilino ejerza la primera renovación no más tarde de 30 días antes de la expiración del año vigente.
- \* 120 días antes de la expiración de la Opción de Año 2, el arrendador debe ofrecer el contrato de arrendamiento con la Opción de Año 3.
- \* El Inquilino debe aceptar o rechazar la Opción de Año 3 dentro de los 60 días posteriores a la expiración del Año 2.

# RIGHT TO LEASE

The proposed Right To Lease Ordinance will require landlords to offer a 1 year initial lease agreement for rent to all tenants, along with a tenant option to renew for a second year. This requirement will apply to all residential units in apartment buildings of five units or more. The initial lease agreement must be a 1 year (12 months) lease term, with a tenant option to renew for the second year term (by no later than Month 11 of Year 1). If the second year is accepted by the tenant, then the landlord will be required to submit additional lease terms, in 1 year increments, at specified times (Month 8), for each subsequent year.

**A COPY OF THE PROPOSED ORDINANCE CAN BE VIEWED AT: [www.glendaleca.gov/righttolease](http://www.glendaleca.gov/righttolease)**

This proposed ordinance is designed to provide tenants with some assurance of stability under the terms of a written lease so as to minimize displacement and harm to tenants in a volatile rental housing market, without dictating the amount of rent or increases, on landlords. Please see example below:



\*YEAR 1 and YEAR 2 Option: Rents are required to be defined in original lease.

YEAR 3 and after: Rental rate presented in renewal offered 120 days prior to expiration of previous year.

# Derecho De Arrendamiento

## Derecho De Arrendamiento:

Si en el momento de la aprobación de la ordenanza **NO** hay un contrato de arrendamiento vigente con el inquilino existente (mes a mes), entonces:

- Dentro de los 30 días siguientes a la fecha de vigencia de la ordenanza, el arrendador debe ofrecer un contrato de arrendamiento por escrito de un año con la Opción de Año 2 de acuerdo con esta ordenanza.
- La tasa de alquiler no puede cambiar durante los primeros 120 días del contrato de arrendamiento.

# Derecho De Arrendamiento

## Derecho De Arrendamiento:

**Si en el momento de la aprobación de la ordenanza hay un contrato de arrendamiento vigente con el inquilino existente, entonces:**

- **El arrendador debe esperar hasta el final del término del contrato de arrendamiento existente y luego ofrecer un contrato de arrendamiento de 1 Año con la Opción de Año 2 como se indica en la ordenanza propuesta.**

# Derecho De Arrendamiento

## Siguientes Pasos:

### Introducción de la Ordenanza– Septiembre 2017

### Consideración para su Aprobación por parte del Consejo Municipal – Normalmente una semana después de la Introducción

La ordenanza entra en vigor 30 días después de la adopción.

*Se proyectan esfuerzos de divulgación y educación comunitaria si la ordenanza es adoptada.*



# Derecho De Arrendamiento

**Para futuros avisos, actualizaciones y más información, visite:**

**[www.glendaleca.gov/righttolease](http://www.glendaleca.gov/righttolease)**



# Derecho De Arrendamiento

## ¿PREGUNTAS?